

Saksframlegg

Detaljregulering av Loholt allé 2, r20160008, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/55647

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Loholt allé 2 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Arkitektkontoret Odd Thommesen AS datert 9.5.2016, senest endret 30.10.2017, med bestemmelser senest datert 9.2.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 9.2.2018.

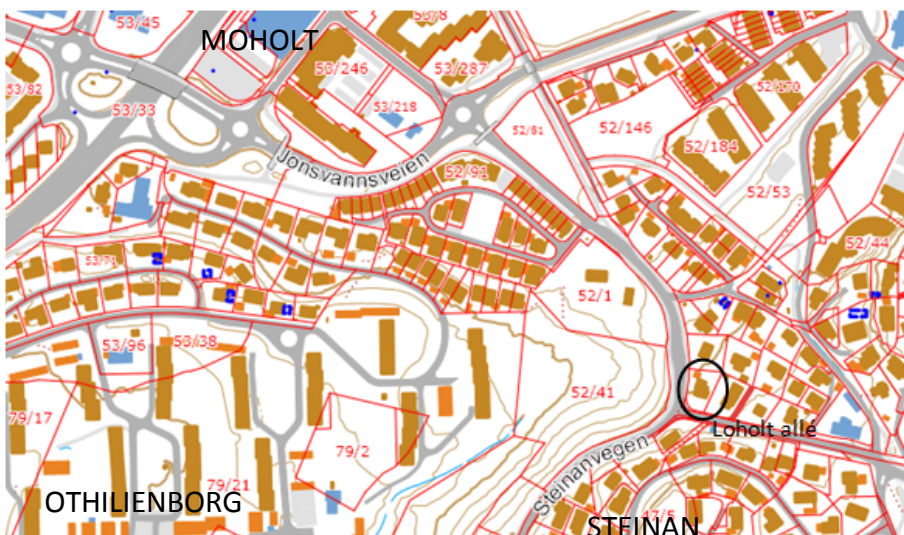
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Arkitektkontoret Odd Thommesen AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Hans-Petter Faaness. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for høyere utnyttelse av tomta. Planforslaget viser et leilighetsbygg i tre etasjer med ni boenheter og parkeringskjeller. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Hovedutfordringen i planområdet er trafikkstøy. Rådmannen mener likevel det er akseptabelt å fortette her fordi tomta ligger innenfor kollektivåre.



Planområdet ligger på Steinan.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området satt av til boligbebyggelse. Området ligger innenfor kollektivåre. Uteroms- og parkeringskrav for ytre sone skal legges til grunn for planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan er r230a, Loholt Alle, Steinanvegen og Bergheimsvegen, vedtatt 27.3.1980. Området er der regulert til boligområde med frittliggende bolighus i inntil to etasjer.

Planforslaget er i henhold til overordnet plan, men med høyere utnyttning og byggehøyder enn reguleringsplanen fra 1980.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DR 2510/16 den 23.1.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. I vedtaket er det presisert at før sluttbehandling skal:

- det gjøres en vurdering av skyggevirkning for naboene
- det gjøres en vurdering av behov for bredere fortau og mulig rekkefølgekrav til opparbeidelse
- støyskjermens utforming illustreres i tråd med bestemmelsene
- 3D-illustrasjonene vises fra øyehøyde

Planområdet

Planområdet består av en eneboligtomt på ca 1 daa, samt tilliggende fortausareal. Tomta heller slakt mot vest og har gode sol- og utsiktsforhold, men ligger også i rød og gul støysone. Den ligger i et område med eneboliger og tomannsboliger og grenser til Steinanvegen i vest og Loholt allé i sør. Vest for Steinanvegen er det planlagt en rekke større leilighetsbygg. Estenstadmarka ligger kun 250 meter unna planområdet.

Beskrivelse av planen

Planforslaget legger opp til høy utnyttelse av tomta, noe som er i tråd med nærhet til lokalsenter og at det er innenfor kollektivåre. Det planlegges inntil ni boliger med et samlet BRA på ca 708 m². Ved omregning av BRA til boenheter på 70 m² blir tettheten 9,6 boliger/daa.



Foreslått prosjekt sett fra nordvest.

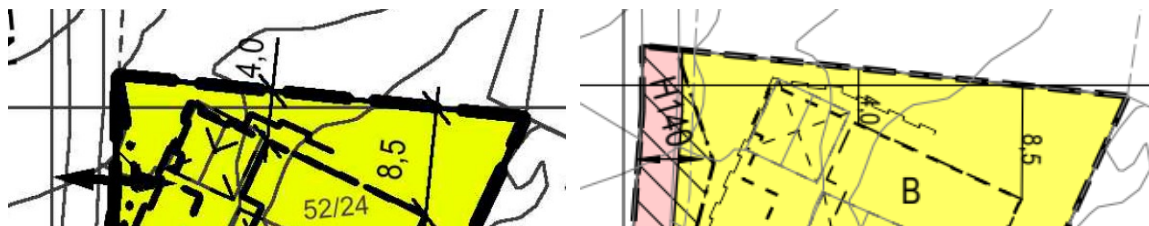
Luftkvalitet er diskutert, men ikke utredet i egen rapport. Planområdet ligger akkurat så langt unna Omkjøringsvegen (E6) at trafikk derfra ikke vil forringe luftkvaliteten. Den lokale trafikken på veiene langs planområdet er lav til moderat. Topografien i og omkring planområdet er gunstig med tanke på spredning av luft. "Snaustrinda"-området har generelt god luftutskiftning. Det er også tatt inn en bestemmelse om at luftinntak skal vende bort fra de trafikkerte veiene.

Trondheim kommune

Endringer etter førstegangsbehandling

Følgende endringer er gjort før sluttbehandling:

- Bygget er senket en meter og tredje etasje er trukket inn tre meter fra øst og nord, for å redusere skyggevirkingen på naboeiendommene.
- Fortau er tatt inn i planområdet. Bredden på fortauet utvides med ca en halv meter i svingen. Grunnet svingradius for buss og andre store kjøretøy kan ikke krysset strammes inn mer. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau.
- Variert utforming av støyskjermen og høy kvalitet på utforming og materialbruk er sikret bedre i bestemmelsene. Plassering av støyskjermen er endret noe i nord.



Figuren viser endret form på støyskjerm mot nord (førstegangsbehandling til venstre, sluttbehandling til høyre).

- Garasjeanlegget er utvidet mot sør og ligger under alt uteoppholdsarealet på bakken.
- Bestemmelsene er endret fra maks 850 til maks 720 m² BRA over terreng, i tråd med illustrert prosjekt.
- Det er spesifisert i bestemmelsene at det skal være soverom på stille side.
- Planforslaget er supplert med oppdaterte figurer og 3D-illustrasjoner i øyehøyde.

Virkninger

Planen vil gi noe redusert utsikt for nabo i øst, samt kaste skygge på nabotomten i øst og nord. Skyggevirkingen er størst vår og høst (se figur under). Utover dette er det ingen vesentlige virkninger av planen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen gir ingen vesentlige virkninger for klima og miljø. Utbyggingen kan medføre noe økt biltrafikk, men vil samtidig støtte opp om eksisterende kollektivårer. Fortetting innenfor eksisterende boligområder er med på å redusere presset på nedbygging av matjord andre steder. Det gir også bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Vurdering


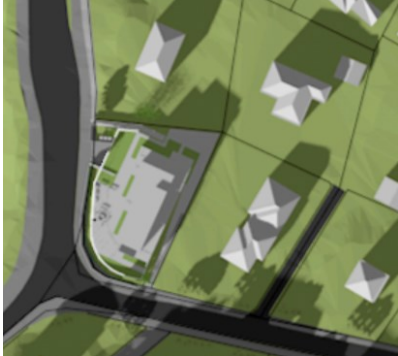



Planforslagets utforming og kvalitet

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er positivt at det legges opp til høy tetthet, men bygget er noe stort for tomten. Byggets form er brutt ned i mindre volum, og tredje etasje trukket inn fra øst og nord der avstanden til tomtegrensen er minst. Bygget er planlagt med svalgangsløsning, noe som synes unødvendig da det kun er tre leiligheter i andre etasje og en til to leiligheter i tredje etasje.

Tomten er liten og ligger delvis i rød støysone. Støy gjør det utfordrende å få til gode uterom og god nok boligkvalitet. Det har også vært vanskelig å få til nok stille side for boligene. Skjermingstiltak er nødvendig på mange av balkongene for å gi stille side på fasade. Støyforholdene fra veiene langs tomten medfører også behov for støyskjerm, noe som i utgangspunktet ikke er ønskelig av hensyn til byform. Denne skal derfor utformes slik at den får høy arkitektonisk kvalitet og formgis med stedstilpasning og variasjon. Dette er sikret i bestemmelsene. Støybelastningen er vurdert akseptabel med beskrevne skjermingstiltak og fordi planområdet er innenfor kollektivtrasé og ligger nært lokalsenter.

Trondheim kommune

Sol- og skygge i dagens situasjon (midtre kolonne) og med foreslått prosjekt (høyre kolonne).

	Dagens situasjon	Foreslått prosjekt
21. mars kl 15 - nøkkeltidspunkt	 Marginal skygge på naboeiendom i nord.	 Noe skygge på naboeiendom i nord.
15. mai kl 18 - ikke nøkkeltidspunkt		 En del skygge på naboeiendom i øst.
21. juni kl 18 - nøkkeltidspunkt	 Ingen skygge på naboeiendommene.	 Noe skygge på naboeiendom i nord.

Avveining av konsekvenser

Foreslått bygg framstår noe stort for tomten. Det kaster en del skygge på naboeiendommene i nord og øst, særlig for nabo i øst om ettermiddagen vår og høst. Naboenes uteplasser nærmest boligene blir ikke berørt på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18, og disse tidspunktene er mest vektlagt. I tillegg er støvsituasjonen problematisk. Prosjektet er vurdert akseptabelt fordi fortetting innenfor kollektivåre og i et område som er nært lokalsenter er i henhold til kommunens fortettingspolitikk. Det foreslåtte prosjektet har en bygningsform og utnyttelse som bryter med tilliggende småhusbebyggelse. I Heggdalen, vis-a-vis planområdet på andre siden av Steinanvegen, ble det i 2016 vedtatt en reguleringsplan for boligblokker. Andre boligtyper og bygningsvolum enn småhus er dermed planlagt nær planområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Trondheim kommune

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varslet i Adresseavisen 4.3.2016 og i brev datert 23.2.2016 til offentlige høringsinstanser og berøre naboer.

Det kom inn tre merknader etter melding om planoppstart. Den vesentligste var fra nabo i Loholt allé 4/4B og omhandlet at planlagt bygg var for stort og massivt, samt at det ga mye skygge på deres tomt og redusert utsikt. Merknadene er delvis hensyntatt i planforslaget.

Ved offentlig ettersyn kom det ni merknader. De vesentligste omhandlet trafiksikkerhet og omfanget av foreslått bebyggelse.

- Planområdet var foreslått med to kjøreadkomster. Politiet ønsket å fjerne den ene og Statens vegvesen den andre, begge av trafiksikkerhetshensyn. Avkjørslene er vurdert opp mot hverandre, og den ene er tatt bort.
- Høyden på bygget er redusert med en meter for å redusere skyggevirkningen på naboeiendommene.

Merknaden fra Statens vegvesen om innkjøring er tatt til følge. Se planbeskrivelsen for mer informasjon om hvordan merknadene er hensyntatt eller svart ut. Innspill som angår detaljprosjektering blir ivaretatt i byggesaken.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 19.2.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Støyutredning
- Vedlegg 6: Landskapsplan
- Vedlegg 7: Snitt